PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Regina

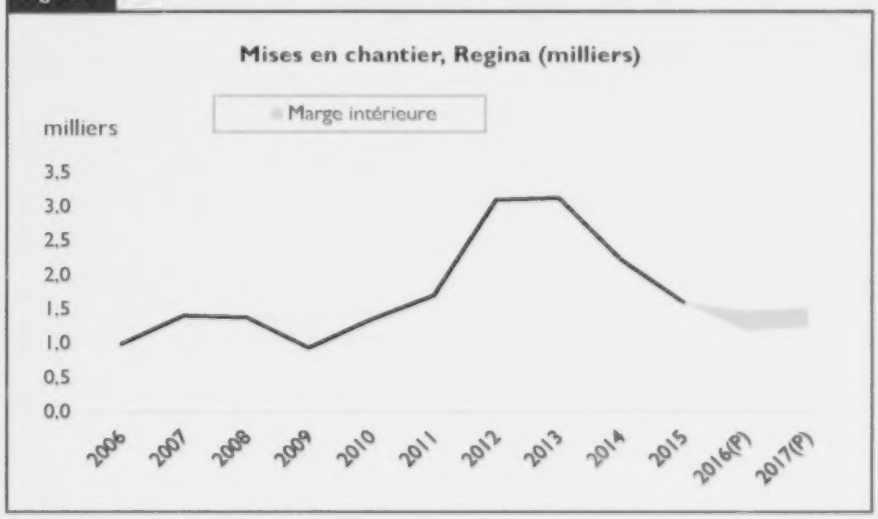
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants

- L'offre abondante de logements et la conjoncture économique anémique limiteront les mises en chantier d'habitations jusqu'en 2017.
- Les ventes MLS®[1] à Regina stagneront en 2016 et augmenteront légèrement en 2017.
- Les prix de revente se stabiliseront en 2016 et monteront légèrement en 2017 quand le marché sera mieux équilibré.
- Le marché de l'emploi demeurera faible en 2016, mais s'améliorera peu à peu en 2017.

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Prévision

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 avril 2016.

[1] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : le total des mises en chantier descendra encore en 2016 et remontera légèrement en 2017
3 Marché de la revente : les ventes MLS® stagneront en 2016 et augmenteront légèrement en 2017
4 Marché locatif : l'offre accrue de logements locatifs exercera des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation jusqu' en 2017
5 Tendances économiques
6 Perspectives concernant les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions en 2016 et en 2017
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

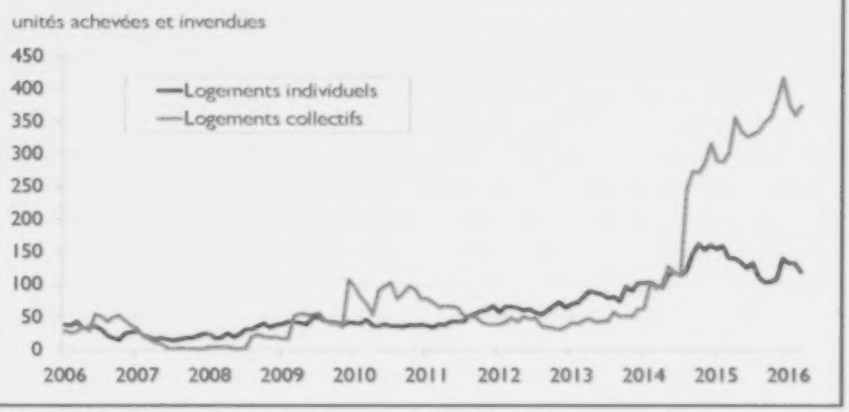
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : le total des mises en chantier descendra encore en 2016 et remontera légèrement en 2017

Après être descendu de 28 % pour s'établir à 1 597 en 2015, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait se situer entre 1 180 et 1 470 en 2016 et entre 1 240 et 1 530 en 2017 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina. La faiblesse des prix du pétrole, de la potasse et de l'uranium sur les marchés mondiaux a ralenti l'activité économique à Regina. La perte de recettes de l'État tirées du secteur énergétique, en particulier, a réduit les investissements et ralenti la croissance de l'emploi dans l'économie locale. Vu la faiblesse de l'emploi, la migration nette vers la région a diminué, ce qui a contribué à faire baisser la demande d'habitations neuves à Regina. Cette année, les constructeurs locaux devront continuer de composer avec le ralentissement économique en orientant la demande sur le marché du neuf vers les unités achevées et invendues, ce qui restreindra le nombre total de mises en chantier.

Figure 2

À Regina, les stocks élevés de logements de propriétaires-occupants limiteront les mises en chantier de logements en 2017



Source : SCHL

En 2017, l'amélioration graduelle des conditions économiques et l'épuisement continu des stocks devraient entraîner une légère augmentation des mises en chantier d'habitations.

Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier d'habitations se situera entre 580 et 670 en 2016 et entre 590 et 680 en 2017. Après deux années de baisses marquées, les mises en chantier de maisons individuelles devraient reprendre un peu en 2016. Cependant, comme les niveaux étaient très bas, les gains prévus demeureront inférieurs aux niveaux de 2012-2013. La diminution des mises en chantier de maisons individuelles qu'a connue Regina ces dernières années s'explique en grande partie par la popularité grandissante des options moins coûteuses dans le segment des logements collectifs, comme les appartements en copropriété et les maisons en rangée, et par la concurrence accrue de l'offre sur le marché de la revente. L'écart grandissant entre le prix des maisons individuelles et le prix des appartements en copropriété sur le marché du neuf jouera en défaveur des maisons individuelles au cours de l'horizon prévisionnel. Néanmoins, après deux années de suite de baisses importantes, nous nous attendons à ce que les mises en chantier de maisons individuelles augmentent légèrement cette année et l'année prochaine.

En février 2016, on a délivré plus de 60 % de plus de permis de construire de maisons individuelles qu'à la même période en 2015. Par conséquent, le nombre de maisons individuelles

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

commencées a augmenté de 49 % pour s'établir à 121 au premier trimestre de 2016, contre 81 au cours de la période correspondante en 2015. Entre-temps, les stocks de maisons individuelles achevées et non écoulées comptaient 119 unités en mars 2016, 15 % de moins que les 140 unités enregistrées en mars 2015. L'effritement continu des stocks et les efforts d'expansion des quartiers qui ont cours dans la RMR de Regina devraient appuyer une légère hausse des mises en chantier de maisons individuelles.

Après avoir connu une baisse de 28,5 % pour s'établir à 1 084 en 2015, le nombre de mises en chantier de logements collectifs[2] devrait continuer de diminuer à un rythme plus élevé que les autres types de logements et osciller entre 690 et 720 en 2016 et entre 730 et 770 en 2017. Bien que, ces dernières années, les appartements en copropriété et les maisons en rangée aient eu la cote auprès des accédants à la propriété, des investisseurs et des ménages dont les enfants ont quitté le domicile familial, la faiblesse de l'emploi et les stocks élevés retarderont cette année l'achèvement de certains ensembles de logements collectifs. De plus, le taux d'inoccupation élevé sur le marché locatif et l'offre accrue sur le marché de la revente inciteront les constructeurs locaux à réduire leur production et à accélérer l'écoulement des unités achevées et invendues. L'an prochain, le niveau de production de logements collectifs augmentera légèrement parce que les perspectives économiques s'amélioreront peu à peu.

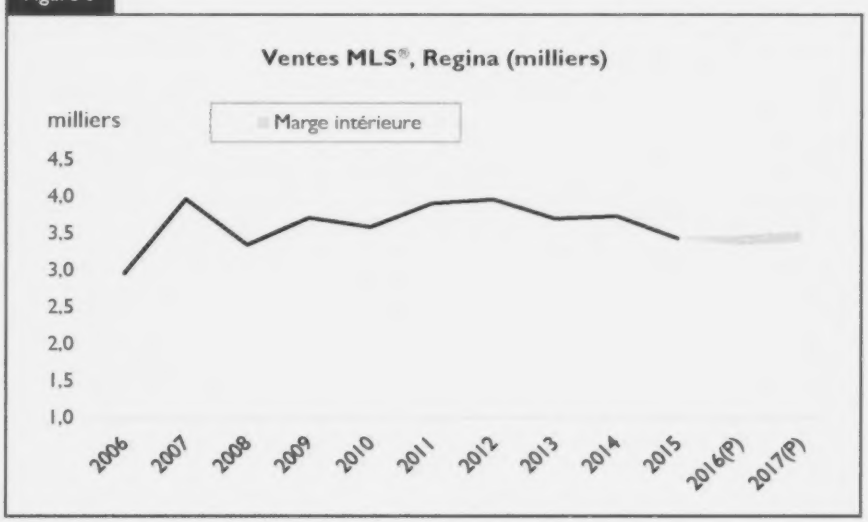
Durant les trois premiers mois de 2016, les constructeurs ont mis en chantier 114 logements collectifs, ce qui représente une baisse de 38 % par rapport aux 183 enregistrés durant la même période l'an dernier. Malgré une baisse des mises en chantier, le stock de logements collectifs achevés et non écoulés qui sont destinés aux propriétaires-occupants s'établissait à 373 unités en mars, en hausse de 24 % par rapport à mars 2015. Ce chiffre est nettement supérieur à la moyenne sur cinq ans de 132. Au cours du premier trimestre, plus de 70 % du stock de logements collectifs était composé d'appartements en copropriété, dont la plupart se situent dans des quartiers à l'est et au centre de la RMR de Regina.

Marché de la revente : les ventes MLS® stagneront en 2016 et augmenteront légèrement en 2017

Selon les prévisions, le nombre de ventes MLS® demeurera relativement stable cette année et variera de 3 330 à 3 470 en 2016, avant de monter légèrement en 2017 pour se situer entre 3 380 et 3 520. Les risques de baisse persistants que pose le repli des cours du pétrole ont ralenti la croissance de l'emploi et la migration nette. Par conséquent, on s'attend à ce que le marché de la revente de Regina stagne cette année. L'an prochain, compte tenu de l'amélioration graduelle de la conjoncture économique, les ventes de maisons existantes augmenteront malgré la hausse des taux hypothécaires vers la fin de l'année.

À Regina, les ventes MLS® se chiffrait à 657 au premier trimestre de 2016, en hausse de 2,7 % par rapport à la même période l'année précédente. Du côté de l'offre, les inscriptions courantes ont diminué de 4 % en glissement annuel. Même si l'offre sur le marché de la revente a commencé à descendre, elle demeure élevée par rapport aux niveaux historiques. Pour que le marché acheteur passe à un marché équilibré, il faudra que le nombre d'inscriptions diminuent de façon plus marquée ou qu'on enregistre un nombre accru de

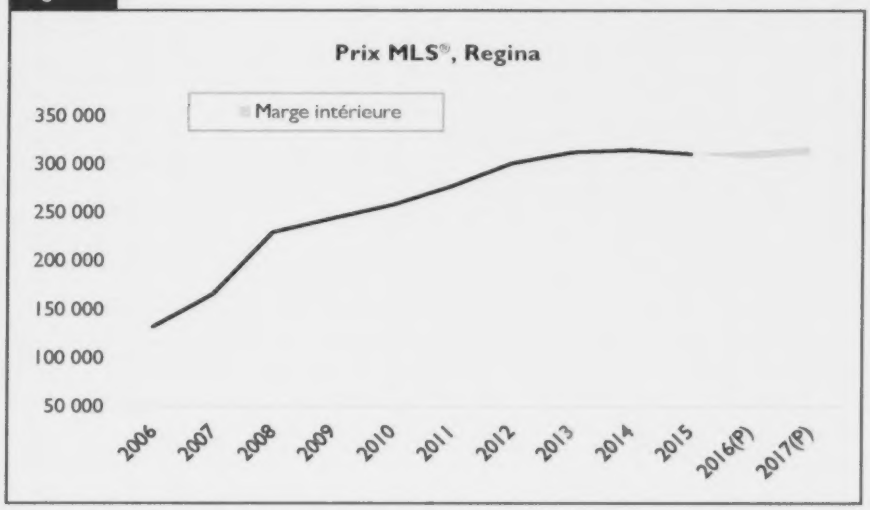
Figure 3



Source : ACL (P) : SCHL Prévision

[2] Par logements collectifs, on entend les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

Figure 4



Source : ACI, (P) : SCHL Prévision

ventes. Selon le scénario de base, rien n'indique que cela se produira cette année.

Après avoir diminué de 1,4 % pour se fixer à 310 609 $ en 2015, le prix MLS® moyen à Regina devrait osciller entre 306 000 $ et 314 100 $ en 2016 et entre 310 400 $ et 318 600 $ en 2017. Même si les conditions favorables aux acheteurs devraient continuer d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations cette année, la SCHL, dans son évaluation du marché de l'habitation[3], a constaté qu'il y avait des signes modérés de surrévaluation à Regina au quatrième trimestre de 2015. Cela laisse entendre que les prix observés ne sont pas pleinement justifiés par la croissance des facteurs fondamentaux en matière économique et démographique, comme le revenu disponible personnel et la population. Cependant, les conditions du marché devraient s'améliorer l'an prochain en raison d'une demande légèrement resserrée sur le marché de la revente, ce qui contribuera à faire monter un peu les prix de revente.

Marché locatif : l'offre accrue de logements locatifs exercera des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation jusqu'en 2017

Le taux d'inoccupation moyen[4] des appartements dans la RMR de Regina devrait monter à 5,9 % en octobre 2016, contre 5,4 % en octobre 2015. La SCHL a constaté, à la lumière de la hausse du taux d'inoccupation l'automne dernier, qu'il y avait des signes élevés de construction excessive dans la RMR de Regina. Un recul modeste à 5 % est prévu pour 2017, car l'amélioration des conditions économiques stimulera la demande et diminuera le taux d'inoccupation. Cette année, le ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes adultes et une migration nette inférieure feront diminuer la demande de logements locatifs à Regina. Entre-temps, l'offre de logements

Figure 5

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs de l'automne, prévisions de la SCHL (p)

[3] Voir (Évaluation du marché de l'habitation)

[4] Dans les immeubles comptant trois logements et plus construits expressément pour le marché locatif.

locatifs à Regina est en hausse depuis trois ans. Bien que seulement 28 appartements locatifs aient été commencés au cours du premier trimestre de 2016, 700 avaient été mis en chantier à Regina en 2015 et 803 en 2014. Les prochains appartements qui seront achevés viendront s'ajouter à l'offre et exerceront une pression haussière sur le taux d'inoccupation des appartements. De juillet 2015 à mars 2016, les constructeurs à Regina ont achevé 478 appartements destinés à la location.

En octobre 2015, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres devrait atteindre 1 100 $, une hausse modeste par rapport aux 1 097 $ relevés un an auparavant. Le taux d'inoccupation relativement élevé des appartements limitera en moyenne les augmentations de loyer au cours de l'horizon prévisionnel. Cela dit, l'ajout à l'univers locatif d'unités nouvellement achevées dans des gammes de prix plus élevés contribuera à faire monter le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres situés à Regina à 1 100 $ en octobre 2017.

Tendances économiques : l'emploi devrait stagner en 2016 et augmenter un peu en 2017

Après avoir connu une hausse de 1 % en 2015, l'emploi à Regina devrait stagner en 2016 et croître d'à peine 1 % en 2017. Les bas prix du pétrole, de la potasse et de l'uranium ont ralenti les investissements et freiné les plans d'embauche des entreprises. En 2015, la baisse du taux d'activité à 72,7 %, contre 73,1 % et 74,9 % en 2014 et en 2013, respectivement, laisse entendre que la pénurie de main-d'œuvre est un peu moins prononcée. Nous nous attendons à ce que le marché du travail à Regina continue de s'affaiblir en 2016, ce qui fera monter le taux de chômage. En 2017, si les perspectives économiques s'améliorent graduellement en raison de la faible augmentation des prix des produits de base, l'emploi devrait croître de 1,1 %, ce qui réduirait quelque peu le taux de chômage. Les gains de l'an prochain seront aussi attribuables aux investissements en cours dans des projets d'infrastructure ou de nature commerciale et institutionnelle.

Figure 6

À Regina, l'emploi demeurera stable cette année, et augmentera un peu en 2017

Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL (p)

La perte de 100 postes au premier trimestre de 2016 a fait fléchir un peu la croissance de l'emploi alors que celle-ci avait augmenté au premier trimestre de 2015 grâce à la création de 1 800 postes. La perte de postes à temps partiel a été légèrement supérieure aux 1 400 nouveaux postes à temps plein créés au cours des trois premiers mois de l'année. Au cours de cette période, le taux de chômage désaisonnalisé, qui s'est situé en moyenne à 5,0 % à Regina, a été supérieur à celui de 4,4 % enregistré au quatrième trimestre de 2015.

Ces deux dernières années, la croissance démographique dans la RMR a ralenti parce que moins de gens sont venus s'installer à Regina. En fait, Regina a vu son solde migratoire diminuer de 31 % en 2015 pour s'établir à 3 027 personnes, alors qu'il se chiffrait à 4 392 en 2014. Par conséquent, la croissance démographique de Regina s'est fixé à 1,9 % en 2015, en baisse par rapport à 2,5 % l'année précédente. Nous nous attendons à ce que la croissance démographique descende à 1,8 % cette année et se maintienne à ce niveau l'an prochain.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

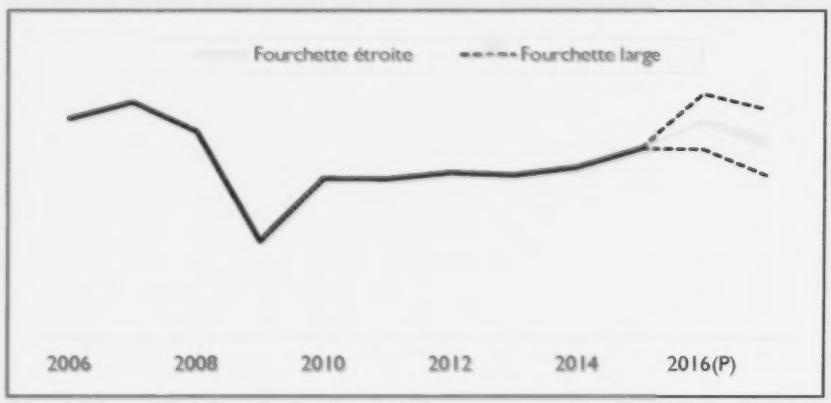
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

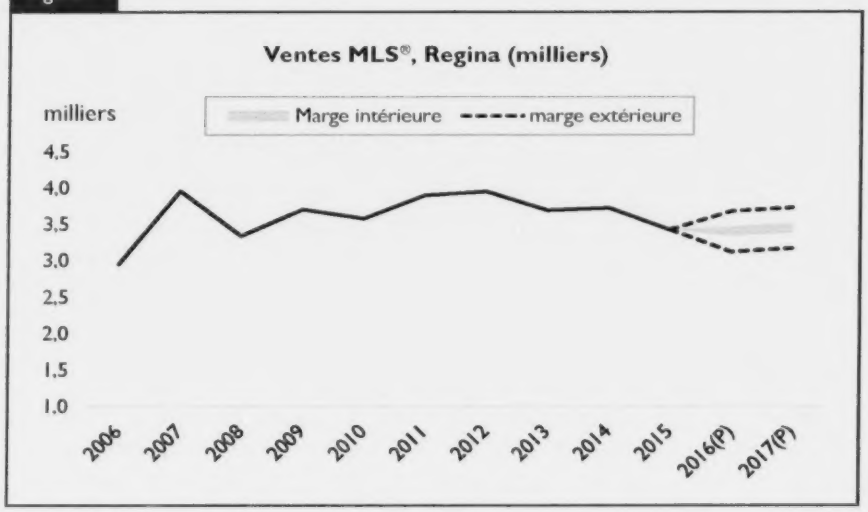
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Mortgage Rates	Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Les taux d'intérêt devraient augmenter progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017, ce qui rendra les conditions moins accommodantes pour la demande de logements.
Emploi	L'emploi devrait stagner en 2016 parce que l'abaissement des prix des produits de base a réduit le nombre de projets d'investissement dans le secteur énergétique et l'embauche des entreprises. La croissance modérée de l'emploi en 2017 soutiendra la demande de logements.
Revenu	Le ralentissement de la croissance du revenu disponible personnel de ces derniers trimestres a permis à la SCHL d'observer des signes de surévaluation modéré des prix des maisons à Regina. Néanmoins, la rémunération hebdomadaire moyenne devrait à peine dépasser le taux d'inflation cette année et, du coup, continuer à soutenir la demande d'habitations.
Population	La baisse de la migration nette a contribué à ralentir la croissance démographique à 1,9 % en 2015, croissance qui devrait descendre à 1,8 % en 2016 et se maintenir au même taux en 2017.
Marché de la revente	La stabilité des ventes et des pressions à la baisse sur les prix de revente modéreront les acheteurs de logements d'un cran supérieur, ce qui ralentira le rythme des mises en chantier en 2016. De même, le marché de la revente, fort d'un nombre accru d'inscriptions, fera concurrence au marché du neuf dont les stocks sont déjà élevés, ce qui ralentira les mises en chantier d'habitations.
Stock de logements neufs	Au cours des derniers trimestres, les stocks élevés de logements achevés et invendus par rapport à la population et la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs ont permis à la SCHL d'observer des signes élevés de construction excessive à Regina, selon la SCHL. En 2016, le stock de logements neufs devrait freiner le rythme des mises en chantier d'habitations.

Risques associés aux prévisions en 2016 et en 2017

La présence d'incertitudes pose certains risques au sujet des perspectives, certains facteurs pouvant avoir une incidence négative et d'autres, des répercussions ositives. Ces risques sont indiqués ci-dessous et sont représentés par les limites inférieure et supérieure de la fourchette de prévisions large pour les mises en chantier, les ventes MLS® et les prix MLS®.

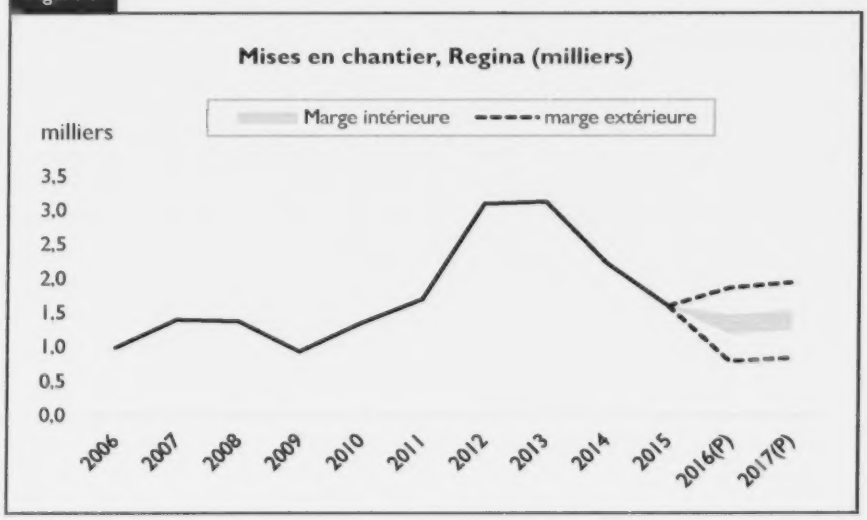
- Une baisse prolongée des prix du pétrole, de la potasse et de l'uranium ou un nouveau recul par rapport aux niveaux actuels sur le marché pourrait donner lieu à une conjoncture économique plus fragile que prévu. Cela ralentirait la croissance de l'emploi et rapprocherait les ventes de maisons existantes de la limite inférieure de la fourchette large des 3 170 ventes d'ici 2017.
- Les perspectives supposent que les stocks de logements neufs diminueront à un rythme constant. Si les stocks de logements neufs devaient s'accroître et si l'offre sur le marché de la revente était plus forte que prévu, le nombre de mises en chantier se rapprocherait de la limite inférieure de la fourchette large de 830 logements d'ici l'an prochain.

Figure 7



Source : SCHL, (P) : Prévision

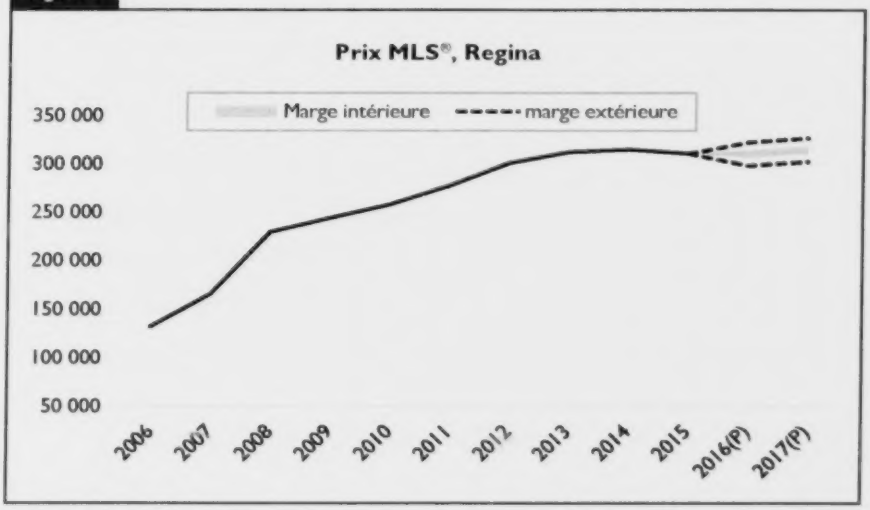
Figure 8



Source : SCHL, (P) : Prévision

- Une amélioration plus importante que prévu des perspectives concernant les cours du pétrole en 2016 et en 2017 stimulerait considérablement l'activité économique et la croissance de l'emploi, ce qui se traduirait par une demande de logements plus forte que ce qui est actuellement prévu pour les deux prochaines années. Du coup, les prix de revente se rapprocheraient de la limite supérieure de la fourchette large de 326 800 $ d'ici 2017.

Figure 9



Source : SCHL, (P) : Prévision

Résumé des prévisions RMR de Regina Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 246	707	513	580	670	590	680
Logements collectifs	1 876	1 516	1 084	690	720	730	770
Tous types de logements confondus	3 122	2 223	1 597	1 180	1 470	1 240	1 530
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 692	3 726	3 426	3 330	3 470	3 380	3 520
Prix MLS® moyen ($)	312 355	314 968	310 609	306 000	314 100	310 400	318 600
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,8	3,0	5,4	5,9	5,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 018	1 079	1 097	1 100	1 110
Indicateurs économiques					
Population	231 252	236 995	241 422	245 700	250 200
Nombre annuel d'emplois	136 100	136 700	138 000	138 000	139 500

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

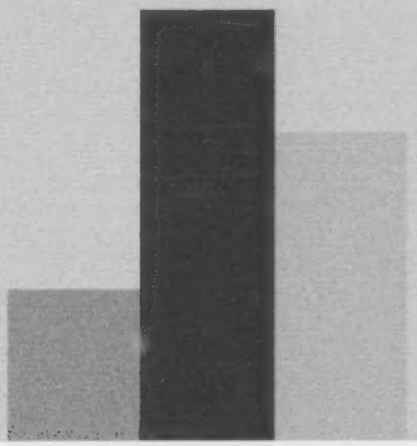
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

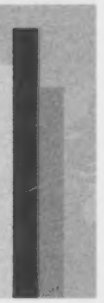
Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh



64349_2016_B01